



SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

XLIIa. LEGISLATURA
Cuarto Período

CARPETA Nº 1072 de 1988

DISTRIBUIDO Nº 768 de 1988

COMISION DE HACIENDA

Sin corregir por los oradores

Noviembre de 1988

PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS

Se modifican disposiciones legales vigentes

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del día 24 de noviembre de 1988

A S I S T E N C I A

Preside : Señor Senador Jorge Batlle.

Miembros : Señores Senadores Manuel Flores Silva, Guillermo García Costa, Luis Alberto Lacalle, Dardo Ortiz y Luis A. Senatore.

Asiste : Señor Representante Nacional Yamandú Rodríguez.

Invitados Especiales: Integrantes de la Comisión de Trabajo y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por ayuda mutua de Tacuarembó: señores miembros de la Junta Departamental de Tacuarembó doctor Franco Freducci, Carlos de Mello, Rubens Cardozo, delegada de la Intendencia Municipal señorita arquitecta Diana Méndez; miembros de las Cooperativas: señoritas Nory Severo y Cristina Pereira; maestro Cándido Duarte y señor Daniel De León y la Secretaria de la Comisión señora María Helena Valenzuela.

Secretario: Alfredo M. Alberti.

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 10 y 8 minutos)

La Comisión había resuelto, en su momento, recibirlos para escuchar sus puntos de vista y conversar sobre los temas que les preocupan y deseen plantear.

SEÑOR FREDUCCI.- En primer lugar, queremos agradecerles el que nos hayan recibido y, en segundo término, queremos relatarles la situación de Tacuarembó, en donde se ha formado una comisión de reactivación del sistema de cooperativas de vivienda por ayuda mutua. Dicha Comisión está respaldada por el Gobierno Departamental --que incluso tiene un terreno en promesa de venta a las cooperativas en formación-- y cuenta con representantes del ejecutivo comunal --la arquitecta Méndez-- de la Junta Departamental --quien les habla-- y de los tres partidos políticos, además de la Mesa de las cooperativas.

Esta Comisión está trabajando, fundamentalmente, para lograr la aprobación del proyecto modificativo de la Ley Nº 14.105, que ya fue votada por la Cámara de Representantes y actualmente se encuentra en el Senado, y la personería jurídica de las cooperativas en formación. Las cuatro cooperativas en formación que existen en Tacuarembó, están tramitando su personería jurídica --si no me equivoco dos de ellas ya la obtuvieron-- a nivel del Ministerio de Economía y Finanzas.

Queremos manifestar que el fenómeno de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua ha sido muy favorable para el desarrollo urbano de Tacuarembó, en donde, incluso, ha creado polos, haciendo llegar --a costa del aporte de los cooperativistas-- servicios tales como saneamiento, subestaciones de luz, extensión de las redes de agua potable, etcétera, que no sólo benefician a las cooperativas, sino también a los vecinos de la zona.

Es por este motivo que nos parece de sumo interés el lograr la reactivación de los préstamos para las mencionadas cooperativas de vivienda. Desconocemos los problemas que han motivado este retraso, pero queremos dejar sentado lo que esto ha significado para Tacuarembó. Tenemos la esperanza de que antes de la culminación de este período de gobierno se concedan nuevos préstamos a las cooperativas en formación del departamento de Tacuarembó.

SEÑOR DUARTE.- Quiero manifestar que nuestro principal objetivo al concurrir a esta Comisión, es el solicitarles apoyo para obtener la personería jurídica de estas cooperativas, porque si bien hemos tratado de agilitar los trámites, estos parecen desarrollarse en forma muy lenta.

Lógicamente, una vez obtenida la personería jurídica, resultan imprescindibles los préstamos, por lo que también les pediríamos que hicieran todo lo posible por instrumentar algún mecanismo a esos efectos.

Tenemos terrenos en promesa de venta por parte de la Intendencia Municipal...

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El terreno es municipal?

SEÑOR DUARTE.- En este momento el terreno está en trámite de expropiación. Es por ese motivo que tenemos urgencia en conseguir la personería jurídica, a fin de apresurar la expropiación.

Creemos que el ambiente político del departamento nos es favorable, pero no existe tendencia política, sino solamente la bandera del cooperativismo, puesto que nos acompañan ediles de los tres partidos políticos, además de un señor diputado colorado y un representante de la Intendencia.

Tenemos la certeza de que se encuentra a estudio del Senado el proyecto de ley que fijará la franja de afectación del sueldo de los cooperativistas. Esto dará seguridad a las personas que quieran ingresar a una cooperativa, ya que antes de hacerlo sabrán o no si están en condiciones de pagar la cuota correspondiente.

Lo que solicitamos, pues, es el apresuramiento de la gestión para obtener la personería jurídica, los préstamos y, por lo menos, el tratamiento del proyecto de ley anteriormente mencionado.

SEÑORA MENDEZ.- Sabemos que la problemática de la vivienda es crítica en todo el país, pero creemos que lo es aún más en el interior, en virtud de que los ingresos de las familias son menores allí que en Montevideo. Los límites de ingreso establecidos por el Banco Hipotecario, no son alcanzados por la gran mayoría de las familias radicadas en el interior.

Es decir que en ciudades como Tacuarembó --no hablemos del medio rural que ni siquiera tiene posibilidades de acceder a esto-- la situación es crítica y la única salida es a través del sistema de cooperativas de ayuda mutua. En este momento, tanto la Intendencia como los Ediles de la Junta Departamental están brindando todo su apoyo pero, de todas formas, las cooperativas se ven enfrentadas al problema de personería jurídica y a los problemas que representan los préstamos del Banco.

Personalmente, considero que de hacerse posible este sistema de cooperativas de ayuda mutua en el interior del país, se estaría solucionando un problema que afecta a gran parte de la población. Inclusive podemos citar el ejemplo de que en Tacuarembó existen viviendas realizadas por convenio con el Banco Hipotecario que han quedado sin adjudicatario porque los ingresos de las personas interesadas no permiten adquirir esas viviendas. Concretamente, hace poco tiempo se entregaron viviendas en la localidad de San Gregorio para las cuales no existía gente anotada, ya que los ingresos de las familias no cubrían los límites impuestos por el Banco. Es decir que todas estas personas solamente pueden acceder a su vivienda por medio del sistema de cooperativas.

SEÑOR ORTIZ.- Simplemente quería plantear algunas inquietudes acerca del sistema de cooperativas. Concretamente, ustedes han manifestado que la Intendencia expropiaría un predio. Me gustaría saber en qué condiciones se realizaría esto. ¿Ese predio sería entregado a la cooperativa como una donación?

SEÑORITA MENDEZ.- En el interior las cooperativas se ven enfrentadas al gran problema que representa la adquisición de terrenos, ya que estos no solamente tienen un costo muy elevado sino que además es muy difícil su obtención. Inclusive, ni siquiera la propia Intendencia posee recursos que le permita tener un fondo de tierras que sería lo más lógico para apoyar el sistema de cooperativas. Frente a esto la Intendencia ha resuelto expropiar un terreno a efectos de darlo en venta cuando las cooperativas obtengan la personería jurídica correspondiente. En una palabra, la Intendencia otorgaría el terreno para que los cooperativistas empiecen a construir y, a su vez, como el Banco otorga el préstamo para el terreno, aquéllos lo irían pagando en cómodas cuotas.

Esto permite que los cooperativistas pueden comenzar a cons-

truir su vivienda, de lo contrario tendrían que contar con dinero para adquirir el terreno, lo que es sumamente difícil.

SEÑOR ORTIZ.- Si no he interpretado mal, el Banco Hipotecario otorgaría el préstamo a las cooperativas y éstas, a su vez, le pagarían a la Intendencia.

SEÑORITA MENDEZ.- En realidad, a quien le pagan es al Banco. De esta forma es como se realiza el convenio.

SEÑOR ORTIZ.- Entonces, ¿quién le paga a la Intendencia?

SEÑORITA MENDEZ.- El Banco Hipotecario otorga un préstamo a los cooperativistas en el cual está incluido el precio del terreno. Es decir que los cooperativistas pagarían a la Intendencia por medio del préstamo del Banco, lo que permitiría hacerlo en cómodas cuotas, evitando la dificultad que representaría que los cooperativistas tuvieran que pagar un terreno antes de iniciar la obra. Es decir que hoy en día tienen la promesa de venta del terreno por parte de la Intendencia y con esto pueden continuar todos sus trámites.

SEÑOR ORTIZ.- En consecuencia, la evolución del proceso sería que los cooperativistas construyeran y esa edificación quedaría hipotecada en favor del Banco hasta que se cancelara el préstamo en su totalidad. Por lo tanto, me gustaría saber si una vez cancelado el préstamo, el predio y su edificación quedan en propiedad de las cooperativas.

SEÑORITA MENDEZ.- Eso depende de si la cooperativa es de usuarios o de propietarios. Si es de usuarios, el terreno pertenece a la cooperativa y si es de propietarios, pertenece a cada familia.

SEÑOR ORTIZ.- O sea que una vez terminada la edificación, cada familia tendría un número de padrón independiente.

SEÑORITA MENDEZ.- Repito que eso depende del tipo de cooperativas de que se trate.

SEÑOR ORTIZ.- Me gustaría saber qué tipos de cooperativas prevalece a nivel de todo el país.

SEÑOR DUARTE.- Si bien no tenemos cifras concretas, podemos

afirmar que la mayoría son cooperativas de usuarios.

Podemos manifestar que conocemos este problema muy a fondo y sabemos que hay cierto resquemor por un conflicto que en este momento no existe ya que entre el Banco y FUCVAM existe una relación muy fluida en cuanto a asesoramiento. Concretamente, en la ciudad de Tacuarembó las cooperativas tienen sus carpetas a estudio a efectos de ver cómo se puede refinanciar esa deuda. Inclusive, ese conflicto nos llevó a un análisis para definirnos por usuarios o propietarios. Repito que existe una buena relación aunque estamos ante un proceso lento.

Podemos afirmar que el sistema de ayuda mutua no sólo ofrece ventajas al usuario cooperativista sino también a toda la población, porque el mismo permite llevar servicios como los de OSE, UTE o ANTEL, a zonas que carecían de ellos. De esta forma se han creado verdaderos barrios donde antes existían solamente campos, allí han surgido escuelas, liceos, guarderías, policlínicas y toda una serie de servicios que brindan un gran beneficio no sólo al cooperativista y a toda la población, porque son permanente centro de cultura, de relación y de intercambio. Pese a todos los inconvenientes que implica el sistema de ayuda mutua, estamos convencidos de que es el mejor y la forma más barata para que las personas puedan construir su propia vivienda.

SEÑOR ORTIZ.- ¿Quiere decir entonces que las cooperativas de propietarios no llevan estas mejoras a los barrios?

SEÑOR DUARTE.- En Tacuarembó existe una serie de sociedades civiles que no podemos negar que también brindan un servicio.

De todas formas somos partidarios del sistema de ayuda mutua porque en él se da una relación humana, de intercambio, de trabajo permanente y de mejora a nivel de la comunidad, que en las cooperativas de propietarios no se da. El individuo está trabajando mientras construye su vivienda y después que entra a habitarla se pierde esa idea de grupo.

V

mcd.5
D/768

En la ayuda mutua usted no pierde su propiedad, es propietario de su casa y si la quiere vender va a tener una tasación de la cooperativa. En este momento vemos que hay cantidad de cooperativistas que han vendido a muy buen precio sus casas. O sea que no hay tantas trabas y el cooperativista no queda indefenso ante la Cooperativa sino que, al contrario, es un respaldo con el que cuenta porque tiene, inclusive, el fondo de socorro.

Suponga el señor Senador que de repente una persona tiene problemas de trabajo y no puede amortizar las cuotas. El sistema de ayuda mutua lo va a respaldar en ese momento de dificultad solucionándole ese problema.

SEÑOR ORTIZ.- El régimen cooperativo, en la forma que usted lo señala, le otorga una serie de ventajas pero, paralelamente, pienso que debe tener algunas obligaciones, como por ejemplo, contribuir obligatoriamente a ese fondo.

En el caso de venta ¿cómo es el sistema? En realidad no vende su propiedad sino su cuota en la cooperativa. ¿Tiene que ofrecer primero su casa a la cooperativa? Francamente no conozco como es el sistema.

SEÑOR DUARTE.- La vende a la cooperativa y ésta se la va a tasar de acuerdo a valores actualizados o reales. La cooperativa pone la propiedad en venta. Incluso el dueño la puede tasar porque si en ella se han hecho una serie de mejoras seguramente vale más.

SEÑOR ORTIZ.- ¿Usted la puede vender a quien se le ocurra o tiene que tener el consentimiento de la cooperativa?

SEÑOR DUARTE.- En determinado momento la idea estuvo pensada para gente con mentalidad cooperativista, pero la realidad nos está golpeando duramente, porque está primando la situación económica. Quien tenga el poder adquisitivo para comprar la vivienda seguramente lo va a hacer, porque la cooperativa no tiene fondos para hacerlo. Como el socio necesita ese dinero para adquirir otra casa, o para sus gastos personales, la cooperativa tiene que proporcionárselo y tiene que vender la propiedad al mejor postor.

Repito que la idea es que la cooperativa sea para gente con mentalidad cooperativista que pueda trabajar en grupo pero, repito, la realidad nos está golpeando: se vende la

casa a aquel que tiene dinero y la puede pagar. Por eso está muriendo la gran actividad desplegada por las cooperativas y en ocasiones hay algunas que están integradas por personas que no tienen la mentalidad apropiada.

Pienso que el señor Senador Ortiz está tratando de descubrir algo para planear posteriormente alguna cosa.

SEÑOR ORTIZ.- Formulo preguntas porque ignoro el tema y deseo ilustrarme. He oído opiniones sueltas y deseo confrontarlas.

SEÑOR DUARTE.- Nos gustaría aclarar todos los aspectos al máximo para que los señores Senadores puedan trabajar con buenos elementos de juicio.

SEÑORA PEREIRA.- Pertenezco a una cooperativa en formación.

Contestando la pregunta del señor Senador con respecto a las obligaciones le digo que todo cooperativista las tiene. Entre las más importantes está el tener que trabajar determinadas horas en la semana para poder abaratar el costo de construcción. Nosotros creemos que este es el sistema más adecuado para el trabajador, porque al abaratarse la mano de obra se pueden construir casas de mejor calidad.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiere decir que ustedes tienen un problema de tramitación no concluida ante las oficinas respectivas con relación a la personería jurídica que están gestionando las distintas cooperativas. El Municipio es el que está llevando adelante los trámites de expropiación de los terrenos y seguramente lo está haciendo en combinación, como en algunos otros departamentos, con el Banco Hipotecario. ¿O lo está haciendo el Municipio con sus propios recursos?

En algunos departamentos --como mencionaba el señor Senador García Costa-- como por ejemplo el de Durazno se pusieron de acuerdo el Municipio y el Banco Hipotecario para adquirir tierras que no son fáciles de ubicar en el entorno urbano, para no construir las viviendas muy lejos del centro.

SEÑOR FREDUCCI.- El terreno que la Intendencia de Tacuarembó tiene en promesa de venta a las cooperativas en formación, da lugar para las cuatro cooperativas y está excelentemente ubicado, frente al hormigón, con todos los servicios de saneamiento, agua y luz. Este terreno cumple con todas las necesidades, en extensión, de las cuatro cooperativas en formación. Está en

trámite de expropiación y estamos a la espera del trámite de la personería jurídica.

SEÑORITA MENDEZ.- No sabía que el Banco junto con otras Intendencias tenían un arreglo para la compra de terrenos. Eso realmente me alegra y me voy a poner al tanto.

Ese, realmente es uno de los problemas que tiene la Intendencia, es decir, la falta de recursos para el banco de tierras, que es uno de los objetivos de la Intendencia de Tacuarembó a los efectos de brindárselo a la gente de menores recursos. Considero que esto debería difundirse porque hay muchas personas --como por ejemplo yo-- que no lo saben.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay ningún señor Senador que desee formular preguntas y si no se desea agregar nada más a lo expuesto, agradecemos la información que nos han dado y les decimos que la Comisión tiene en el Orden del Día la consideración de ese proyecto de ley.

Con respecto a los otros temas les manifestamos que su tratamiento no es resorte específico de la Comisión, como es el caso de los trámites administrativos a los cuales ustedes hacen referencia.

Los señores Senadores en forma individual --porque en esta materia la Comisión no tiene potestades colectivas para actuar haciendo solicitudes de esta naturaleza-- podrán interesarse ante quien corresponda a los efectos de agilitar los trámites que les posibiliten obtener la personería jurídica.

SEÑOR FREDUCCI.- Deseo dejar a la Comisión una recopilación de todas las actuaciones que ha tenido la Comisión, como elemento a tener en cuenta.

SEÑORITA MENDEZ.- Nosotros queremos difundir en otros departamentos del interior --que tienen los mismos problemas-- cómo es posible trabajar, personas de distintos partidos políticos con los cooperativistas y con el ejecutivo comunal por la vivienda que es el más grave problema. Todos unidos, sin banderas, podemos llegar a solucionar el problema de las familias del interior.

SEÑOR ORTIZ.- ¿Qué diferencias hay con las obras de MEVIR, que son, también, de cooperación personal?

SEÑORITA MENDEZ.- La diferencia es que MEVIR no actúa en el medio urbano sino en el medio rural, es decir, en pueblos pequeños del interior, no en las ciudades. Además, no existe una ley que habilite al MEVIR a actuar en la parte urbana. De manera que la única forma que tienen las personas del interior de acceder a una vivienda es a través del Banco Hipotecario o por sus propios medios.

SEÑOR GARCIA COSTA.- Asimismo, tengo entendido que MEVIR rebaja los valores de las viviendas. O sea, que se aportan impuestos específicamente con ese destino. Pero, la situación que estamos examinando ahora es otra. El préstamo tiene que ser pagado sin perjuicio de que haya aporte de trabajo; sin embargo, con relación al volumen total del costo, es pequeño. MEVIR se paga en proporción al ingreso que percibe la persona, dicho porcentaje implica abonar el 20% del valor de la vivienda que recibe. No creo que esto sea inadecuado sino que, por el contrario pienso que es bueno, pero responde a una realidad sociológica determinada y a planes establecidos que, inclusive, podrían ser extendidos.

En ese sentido, debo señalar que en el Parlamento existe un proyecto de ley tendiente a crear el MEVIR urbano que podría ser aplicado en casos como el que estamos discutiendo en este momento.

SEÑOR PRESIDENTE.- Me parece importante señalar en el caso de MEVIR que, además de los aportes impositivos establecidos en la ley también existen aportes provenientes de los fondos del Banco Hipotecario. Asimismo, hay construcciones importantes del MEVIR en poblaciones que no son las capitales departamentales.

Por ejemplo, en ciudades como Lascano y Young existen barrios construidos bajo este sistema.

Por lo expuesto, considero que sería interesante extender las posibilidades de que ese sistema se pudiera aplicar, también, en las capitales departamentales.

SEÑOR LACALLE HERRERA.- Con relación a este tema, debo informar que en la Cámara de Representantes, el legislador Sturla presentó hace dos años un proyecto de ley que incorpora, adecuándolo al medio urbano, el sistema de MEVIR. El mismo responde al deseo de que, vista la experiencia exitosa que ha tenido esta cooperativa también pueda ingresar en los medios típicamente urbanos.

SEÑOR DUARTE.- Me gustaría tener una idea clara acerca del panorama que tienen los señores miembros de esta Comisión con respecto a este problema. Tengo la impresión de que el sistema de ayuda mutua está creando una serie de resistencias a nivel legislativo.

Nuestro deseo es informar a los señores Senadores que se trata de un grupo de gente que está trabajando en pos de una vivienda y que está dispuesto a pagar al Banco. Por lo tanto, sería conveniente que se legislara concretamente para saber qué tipo de afectación tiene.

De todos modos, es importante señalar que este sistema ha dado resultado y que, además, estadísticamente, se ha llegado a construir una cantidad considerable de viviendas en todo el país.

El nuestro, es simplemente, el pedido de un cooperativista que, a pesar de no tener aún vivienda propia, tiene confianza en este sistema.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión agracede la presencia de los delegados de la Junta Departamental de Tacuarembó y la información que nos han brindado. Asimismo, haremos un distribuido conteniendo toda la información que se ha aportado.

(Se retira de Sala la delegación de la Junta Departamental de Tacuarembó)